

Nota sobre el Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados.

Con fecha 22 de octubre (con entrada en vigor ese mismo día), se ha publicado el Decreto Ley 34/2020, de aplicación exclusiva en la Comunidad Autónoma de Cataluña, dirigida a la reducción de rentas arrendaticias en locales de negocio arrendados que pudieran verse afectados, en su actividad económica, por normas dictadas por las autoridades competentes.

Se trata de dos artículos, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.

En el artículo 1 establece que:

Modificación de las condiciones del contrato.

Si como consecuencia de la pandemia de la COVID-19 se decretan por la autoridad competente medidas de suspensión del desarrollo de la actividad o de restricción del aprovechamiento material de bienes inmuebles arrendados para la realización de actividades industriales y comerciales, en los contratos suscritos a partir del 1 de enero de 1995 la parte arrendataria podrá requerir de la parte arrendadora, por burofax o de otra forma fehaciente, una modificación razonable y equitativa de las condiciones del contrato, con la finalidad de restablecer el equilibrio de las prestaciones y de acuerdo con las exigencias de la buena fe y de la honradez en los tratos.

De ello resulta:

- a) La suspensión o restricción de la actividad debe ser consecuencia de un decreto u orden de la autoridad competente. Al establecerse con carácter general, hay que entender que ello puede provenir tanto de una norma autonómica como de una estatal.
- b) Solo es aplicable a contratos formalizados a partir del 1 de enero 1995.
- c) En la exposición de motivos se indica que afecta a *inmuebles arrendados para uso comercial, incluidas actividades culturales, docentes, deportivas y recreativas y servicios que se vean afectados de manera particularmente intensa por esta crisis sanitaria como los de estética, de hostelería y restauración*. Sin embargo, en el artículo hace referencia de forma general a actividades industriales y comerciales, pero no contempla los supuestos indicados en la exposición de motivos que pueden no ser necesariamente actividades industriales o comerciales.
- d) Corresponde a la parte arrendataria la posibilidad de plantear una modificación razonable de las condiciones del contrato mediante requerimiento fehaciente a la parte arrendadora.

El plazo para llegar a un acuerdo ya sea por negociación o mediación, es de un mes.

Si no se alcanza el acuerdo en dicho plazo, el artículo 2 plantea posibles supuestos:

- a) En caso de suspensión de la actividad, la renta y otras cantidades debidas (IBI, gastos comunidad, portería...) se reducen al 50% mientras dure la medida de suspensión.
- b) En caso de restricción parcial, la renta y otras cantidades debidas se reducirá *en proporción igual a la mitad de la pérdida de aprovechamiento del inmueble* establecido objetivamente por la reducción del aforo o de horarios u otras limitaciones que pudiera establecer la norma. (Si, por ejemplo, la norma reduce el aforo a un 30%, la pérdida de aprovechamiento es de un 70% y por tanto podría pedir la reducción de la renta en un 35%). Es decir, ello es independiente de los ingresos o pérdidas económicas.
- c) La prestación de servicios de entrega a domicilio o de recogida no afecta a favor ni en contra de los anteriores supuestos.
- d) Además, la parte arrendataria puede exigir que la parte arrendadora impute al pago de las rentas y las cantidades debidas (incluso las que hayan vencido), todas las garantías económicas adicionales que pudieran haber acordado en su día ambas partes. No se incluirá ni la fianza obligatoria ni otras garantías depositadas en algún organismo oficial competente.
- e) La parte arrendataria tendrá que reintegrar las cantidades correspondientes a las garantías que se hubiesen dispuesto en el plazo de un año, contado a partir la desaparición de las circunstancias que han dado lugar a la suspensión o restricción parcial (debe entenderse circunstancias derivadas de la disposición legal).
- f) Si las medidas restrictivas se alargan más de tres meses en el transcurso de un año, la parte arrendataria puede optar por desistir el contrato sin penalización. Lo podrá hacer cuando hayan pasado esos tres meses y hasta tres meses después del cese de las medidas. Lo deberá notificar de forma fehaciente a la parte arrendadora con un mes de antelación.

Las reducciones de renta y otras cantidades debidas se retrotraerán a la fecha del requerimiento de modificación.

La parte arrendadora deberá abstenerse de emitir factura a la parte arrendataria hasta que transcurra el mes (puede originar problemas de pagos de IVA).

En una disposición transitoria se indica que la parte arrendataria podrá hacer uso de las facultades que le atribuye el Decreto Ley, con independencia de acuerdos previos a los que hubieran llegado las partes, lo que puede implicar que la parte arrendataria deberá decidir, en ese momento, si quiere mantener los pactos anteriores u optar por lo ahora regulado.

Este Decreto Ley puede entrar en contradicción con el *Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo*, dictado por el Estado y afectar a los pactos que las partes hubiesen acordado en base a la indicada regulación.

En las disposiciones finales establece el mandato al Gobierno durante un plazo de dos años a los efectos de aprobar un proyecto de ley para incorporar la regulación de la *rebus sic stantibus* en el ordenamiento jurídico catalán, así como la entrada en vigor de esta norma el mismo día de su publicación.